

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulicy Wysokiej” w Poznaniu



Konsultacje społeczne

Poznań, 17 grudnia 2020 r.

Zespół projektowy:

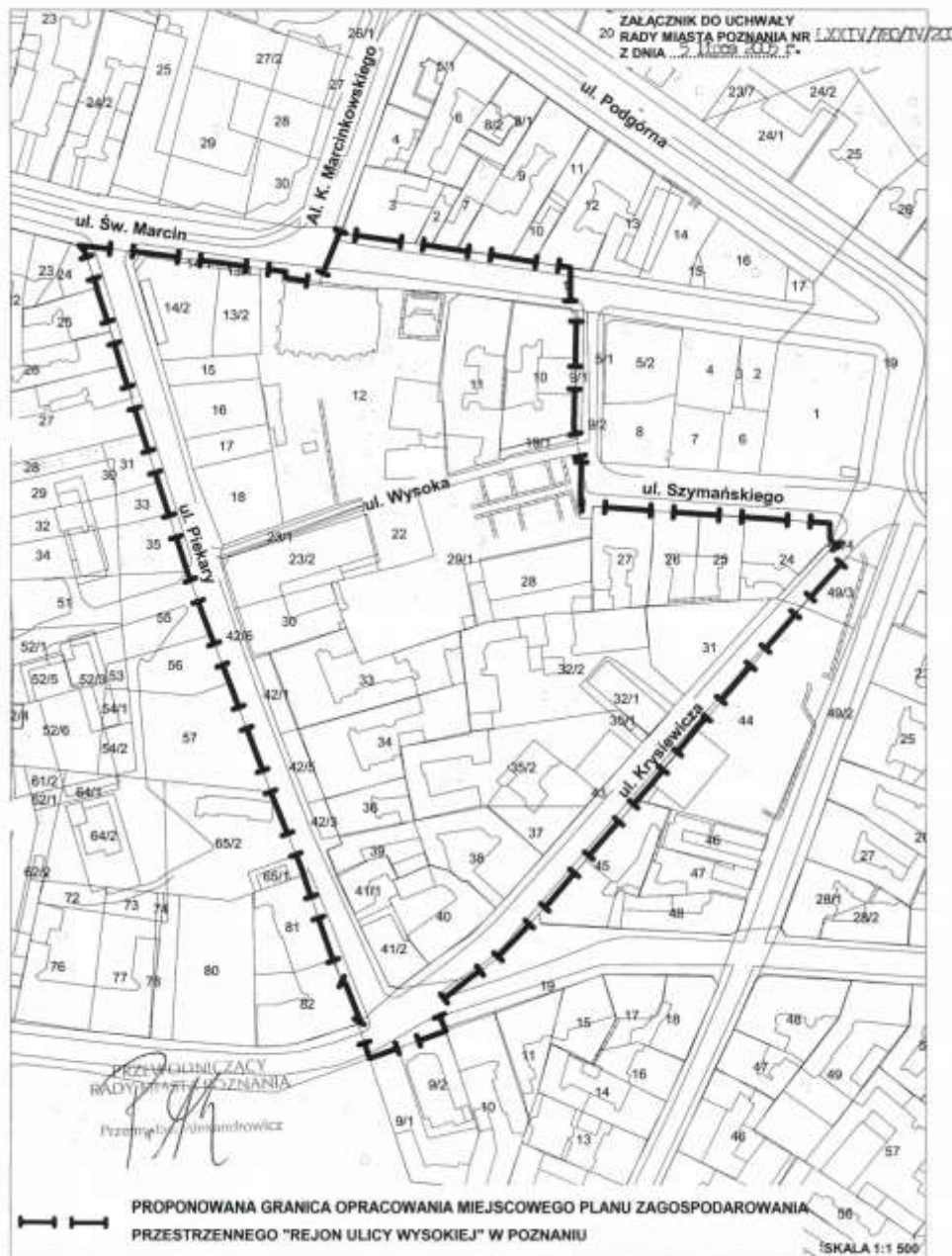
Magdalena Drabent
Katarzyna Janicka
Aleksandra Leitgeber - Pieciul

Lokalizacja i granica planu



Granica obszaru objętego planem

Uchwała nr LXXIV/780/IV/2005
Rady Miasta Poznania
z dnia 5 lipca 2005 r.
w sprawie przystąpienia do
sporządzenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
„REJON ULICY WYSOKIEJ”
w Poznaniu.



Powierzchnia ok. 3,5 ha

Procedura sporządzania planu: na podstawie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1. Podjęcie przez Radę Miasta uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu
2. Ogłoszenie w prasie i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz o terminie i miejscu zbierania wniosków
3. Zbieranie wniosków do planu - przez co najmniej 21 dni od dnia ogłoszenia tj. od 17 października do 9 listopada 2005
4. Sporządzenie projektu planu z jednoczesnym rozpatrzeniem wniosków,
➤ **Konsultacje społeczne (pozaustawowe) – 17 grudnia 2020 r.**
5. Zaopiniowanie i uzgodnienie projektu planu przez właściwe organy i instytucje
6. Wprowadzenie ewentualnych zmian wynikających z opinii i uzgodnień
7. Ogłoszenie i obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i przeprowadzeniu dyskusji publicznej oraz o terminie i miejscu składania uwag
8. Wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu – przez co najmniej 21 dni i przeprowadzenie w tym czasie dyskusji publicznej
9. Możliwość składania uwag do projektu planu – przez co najmniej 14 dni od zakończenia okresu wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu
10. Rozpatrzenie uwag przez Prezydenta Miasta
11. Wprowadzenie ewentualnych zmian wynikających z uwzględnionych uwag
12. Przedstawienie Radzie Miasta projektu planu do uchwalenia wraz z listą nieuwzględnionych uwag
13. Uchwalenie przez Radę Miasta planu wraz z rozstrzygnięciem o sposobie rozpatrzenia uwag
14. Przekazanie uchwalonego planu Wojewodzie w celu oceny zgodności z przepisami prawnymi i publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa

Plan wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym

**Opinie do projektu planu zbierane będą
do 5 stycznia 2021 r.**

Miejska Pracownia Urbanistyczna

ul. Za Bramką 1

61 - 842 Poznań

tel.: 61 639 64 60

fax.: 61 639 64 98

e-mail: mpu@poznan.mpu.pl

www.mpu.pl

Kontakt:

Magdalena Drabent - kierownik zespołu projektowego

mdrabent@poznan.mpu.pl tel. 61 63-96-467

Katarzyna Janicka - koordynator projektu

kjanicka@poznan.mpu.pl tel. 61 63-96-485

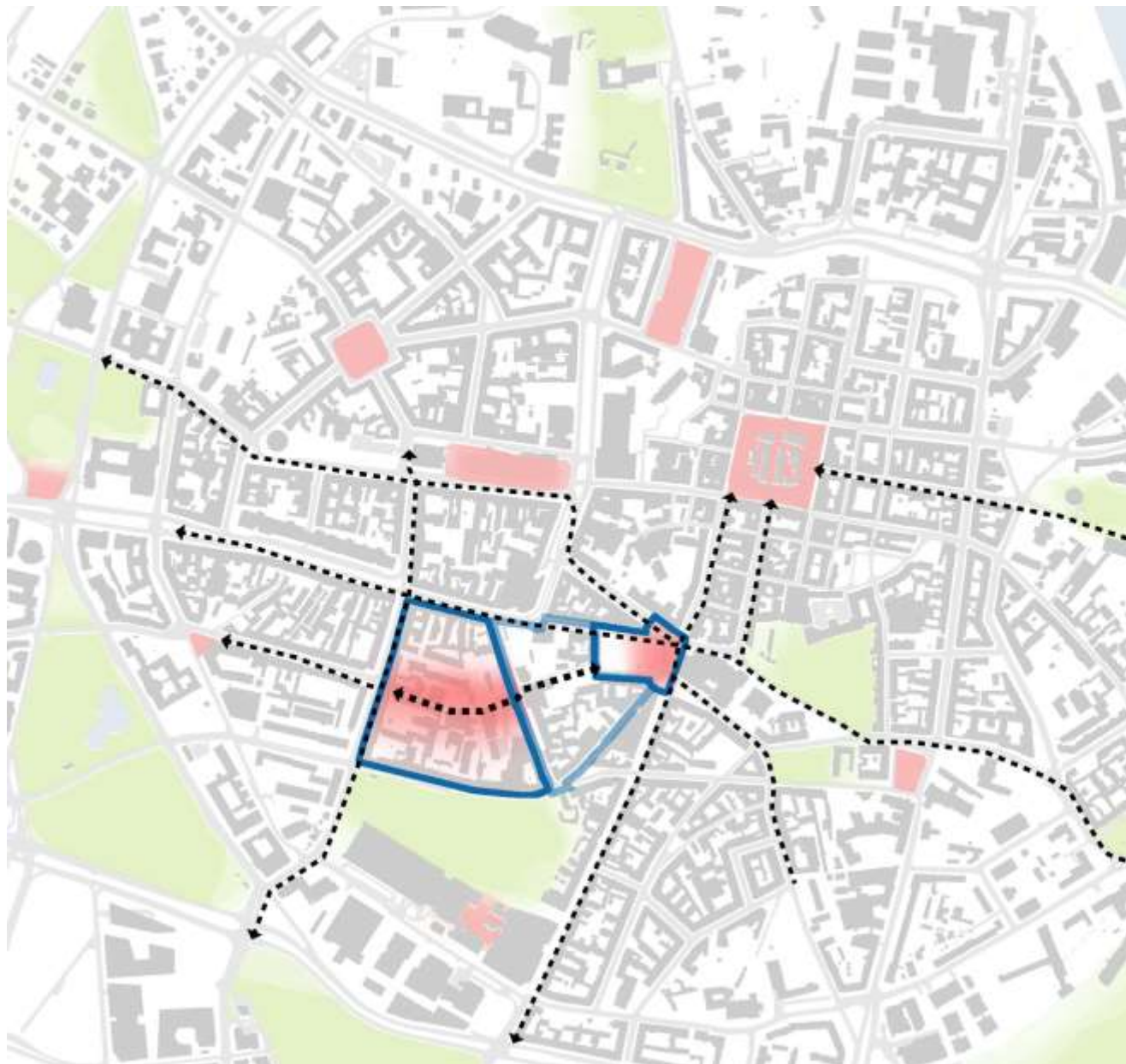
Aleksandra Leitgeber -Pieciul - koordynator zespołu transportu i inżynierii

apieciul@poznan.mpu.pl tel. 61 63-96-492



Istotne kierunki w centrum miasta





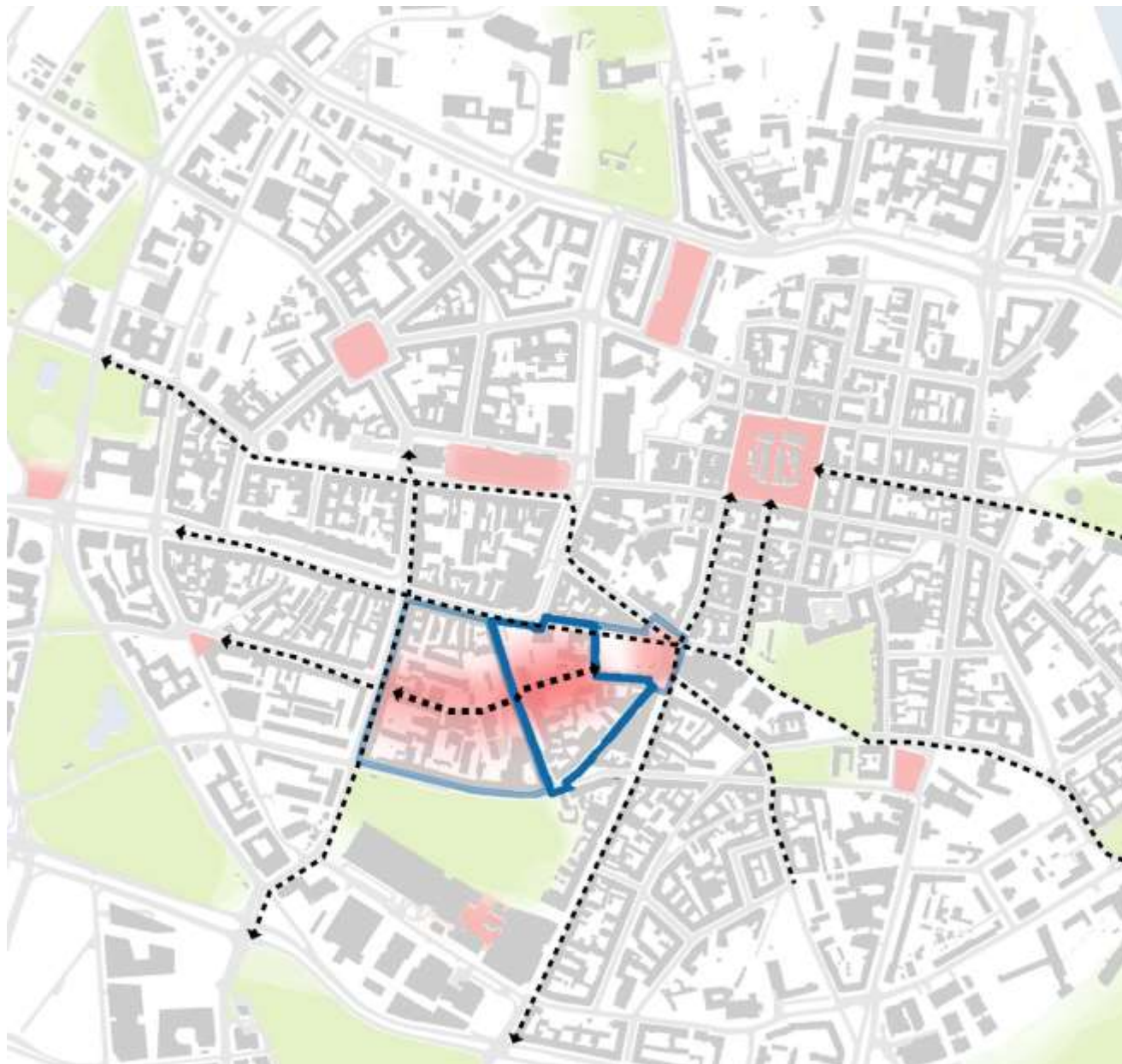
Plany obowiązujące od 2020 r.

- **C1w** „Plac Wiosny Ludów – ulica Wysoka”



- **C1I** „W rejonie Pasażu Apollo”

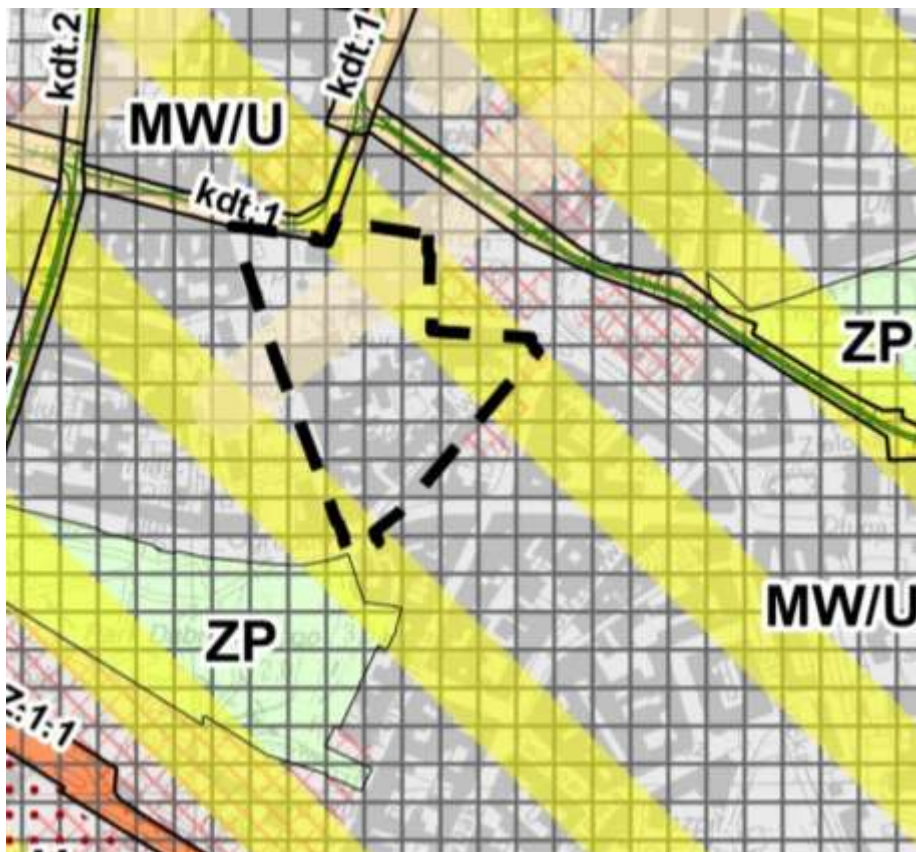




Plan opracowywany

- Cw - „REJON ULICY WYSOKIEJ”
przystąpiono do sporządzenia mpzp
dnia 5 lipca 2005 r.





MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej.

Kierunek uzupełniający:

Zieleń (np.: parki, skwery), tereny sportu i rekreacji, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej, tereny sportowo-rekreacyjne.

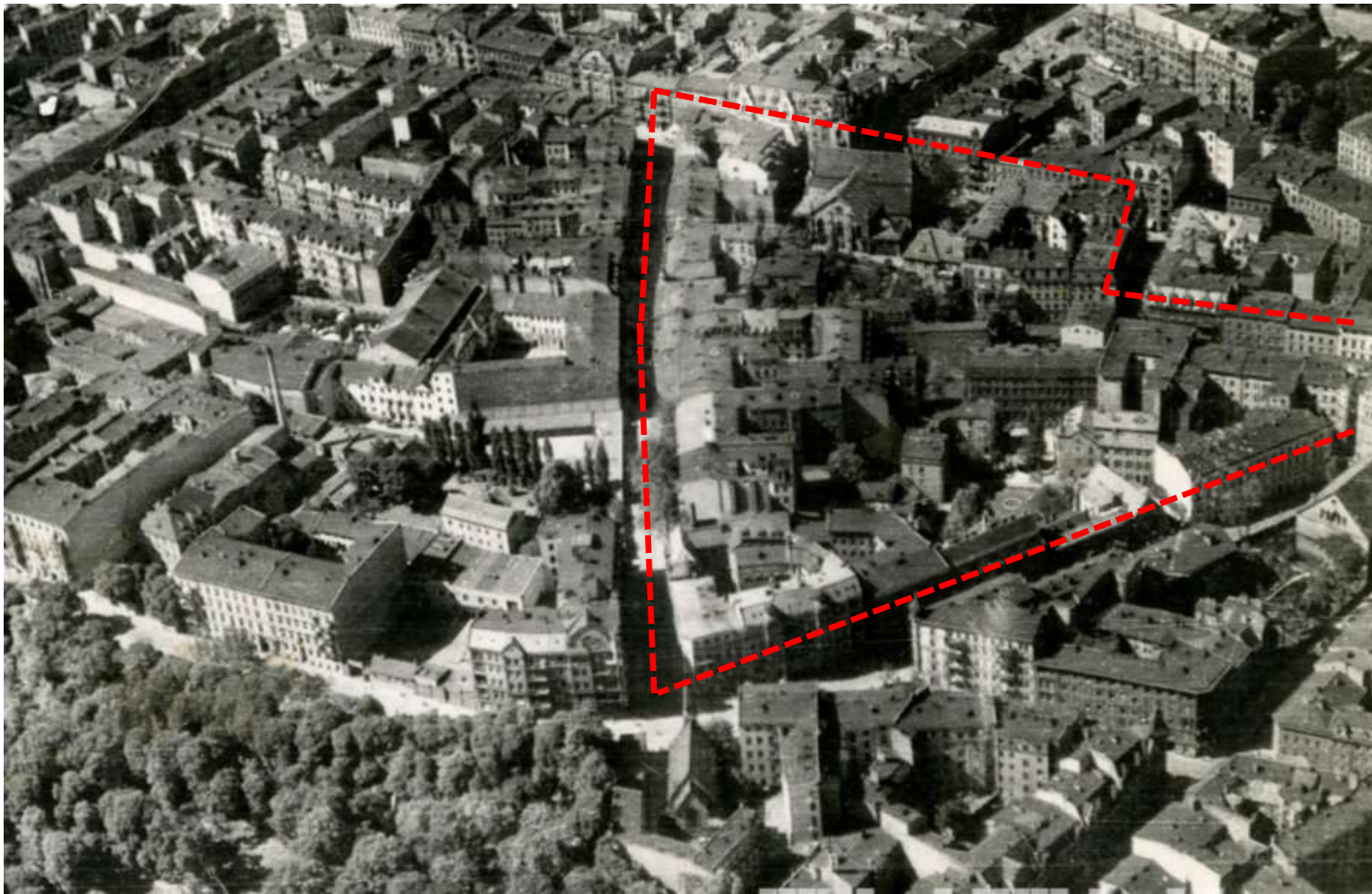
Obszary chronione na podstawie przepisów odrębnych

-  obszary wpisane do rejestru zabytków i pomników historii
-  pas ochrony linii łączności teleradiowej

Obszary identyfikacji przestrzennej

-  obszary najważniejszych przestrzeni publicznych

	Miasto Poznań i inne grunty komunalne		I inni współwłaściciele
	Skarb państwa		Użytkownik wieczysty
	Instytucje, przedsiębiorstwa, towarzystwa		I inni właściciele użytkownicy
	Własność prywatna		Grunty oddane w zarząd
	Należy sprawdzić w wypisie z rejestru		Grunty w użytkowaniu
	Właściciela należy ustalić		Grunty w zarządzie i użytkowaniu
			Kościół i związki wyznaniowe
			Spółdzielnie





ul. Wysoka



teren szpitala przy ul. Krysiowicza



widok od ul. Św. Marcin



teren niezabudowany na rogu ul. Piekary/Św. Marcin

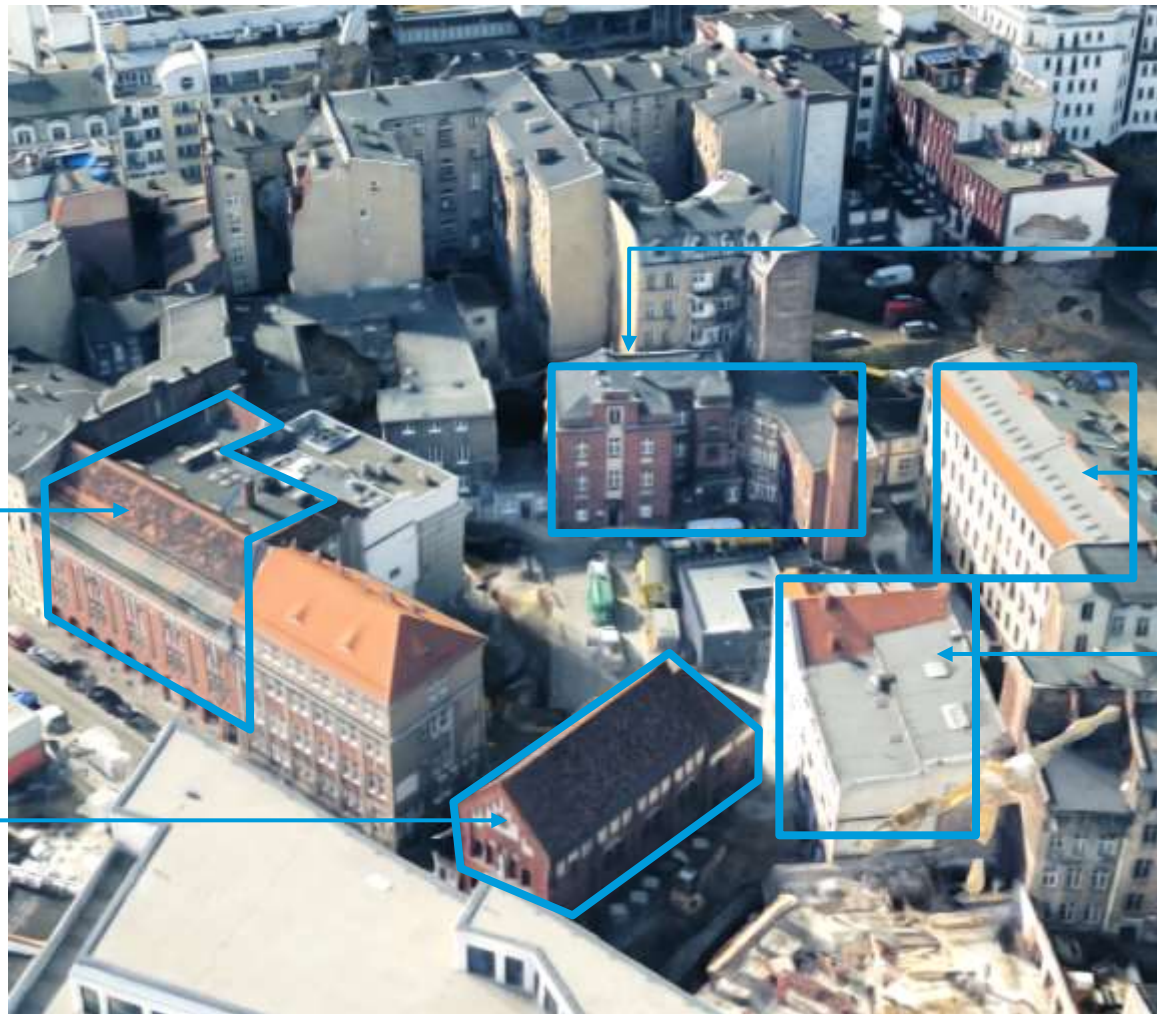
Wpis do rejestru zabytków

Zespół Szpitala Dziecięcego im. Św. Józefa

Obejmujący:

Ochrona w zakresie bryły, wysokości, elewacji.

Możliwość zmiany funkcji



- Budynek szpitalny – zabiegowy

- Dom zgromadzenia ss. Miłosierdzia św. Wincentego a Paulo

- Budynek socjalny

- Frontowy budynek szpitala

- Kaplica św. Józefa

Inne obiekty wpisane do rejestru zabytków

Ochrona w zakresie bryły, wysokości, elewacji.



- Kościół św. Marcina

- Krysiewicza 5

Zakres ochrony pozostałych obiektów

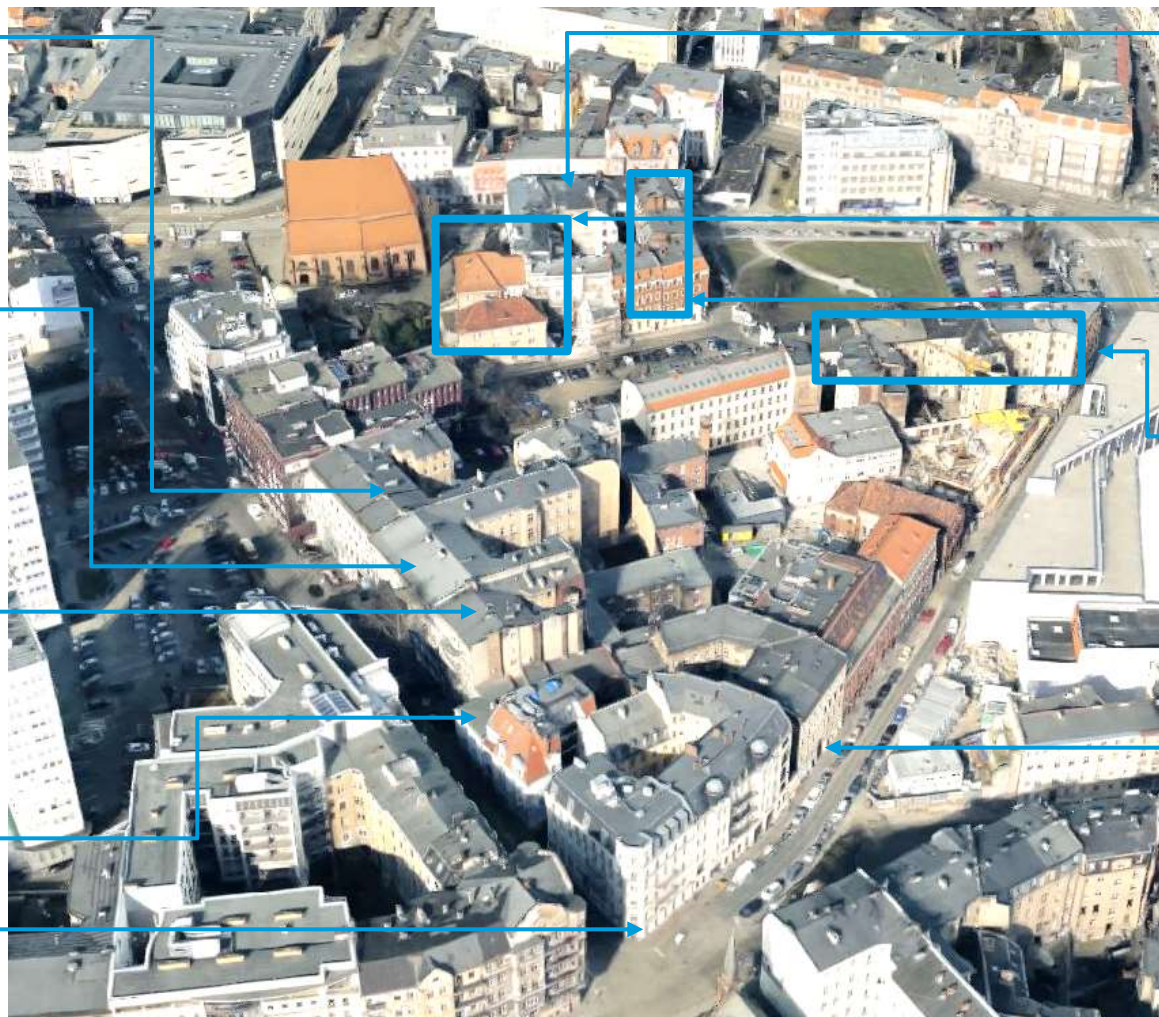
- Piekary 8/8a
Ochrona w zakresie bryły frontowego budynku

- Piekary 9
Ochrona w zakresie bryły frontowego budynku

- Piekary 10
Ochrona w zakresie bryły frontowego budynku

- Piekary 11
Dopuszczona nadbudowa

- Piekary 12 /12a
Ochrona w zakresie bryły frontowego budynku



- Św. Marcin 9, 11/11a
Ochrona w zakresie bryły

- Zabudowa probostwa
Ochrona w zakresie bryły budynku

- Wysoka 11/12
Ochrona w zakresie bryły

- Szymańskiego 7, 8,9,10
Ochrona w zakresie bryły frontowego budynku

- Krysiewicza 6
oficyny nie mogą przekraczać wys. kamienicy frontowej

1.

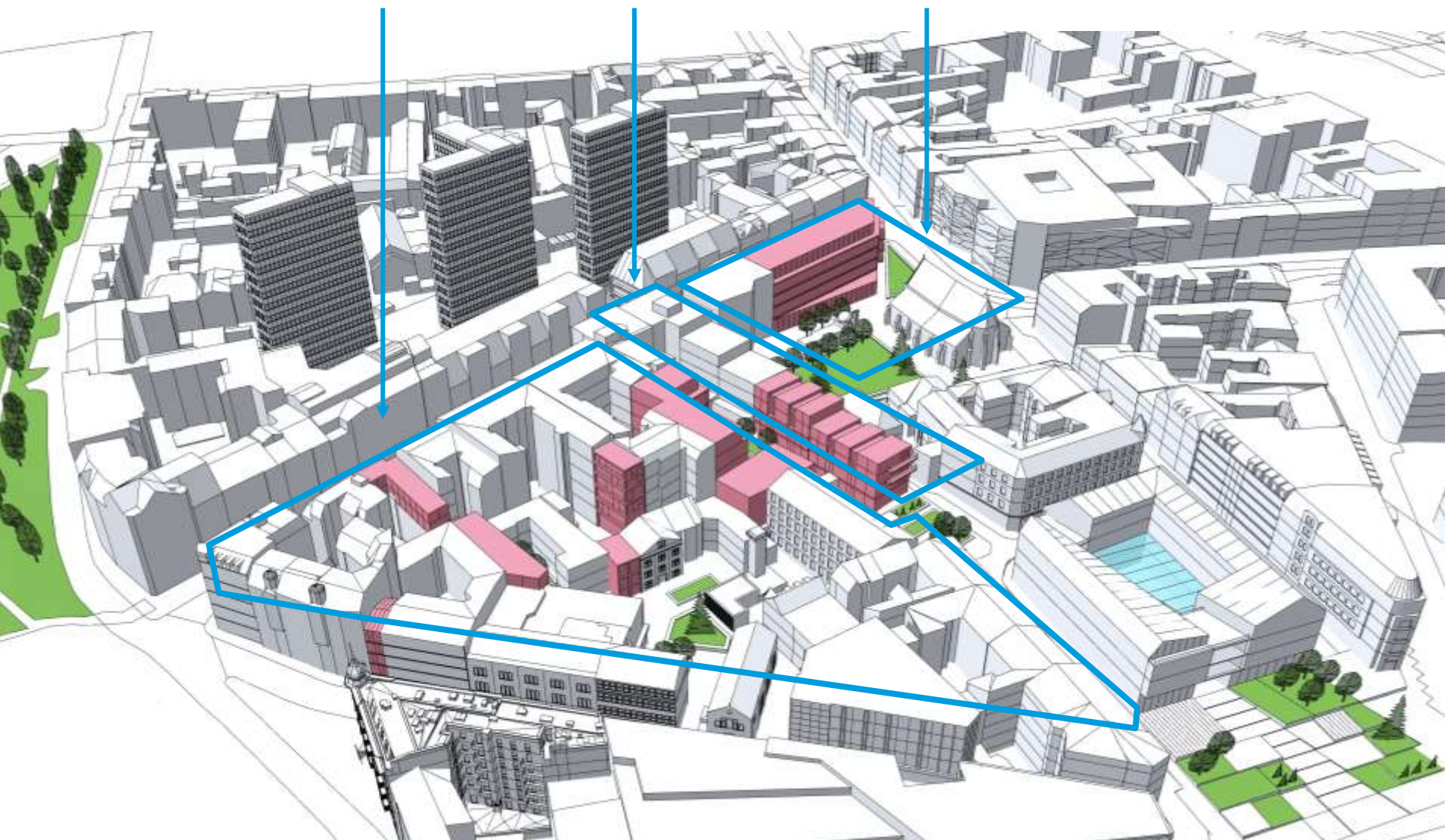
kwartał istniejącej zabudowy
- z możliwością uzupełnienia

2.

ciąg zabudowy wzdłuż ul. Wysokiej
- uzupełnienie zabudową

3.

narożnik Piekary/św. Marcin
- kształtowanie nowej zabudowy



1. Dobre przykłady – kwartał istniejącej zabudowy – nadbudowa i uzupełnienie



źródło:
<https://archicree.com/realisations/immeuble-less-vincent-parreira/>
zdjęcie: Luc Boegly

Paryż



źródło:
<http://www.pierrelexcellent.com/2016/04/aav-p-vincent-parreira-immeuble-less-a-paris/>
zdjęcie: Pierre L'Excellent



źródło:
<https://divisare.com/projects/254693-MAAST-Architectes-Residence-Poissonniers-Paris-18e>
zdjęcie: Cécile Septet



źródło:
<https://archello.com/story/62290/attachments/photos-videos>



źródło:
<https://architektura.muratorplus.pl/galeria/nagroda-quadro-najlepsze-realizacje-poznania-2019,10176/5116/55556/>
zdjęcie: Tomasz Hejna

Poznań



źródło:
<https://sztuka-architektury.pl/article/4256/nowy-budynek-universytetu-artystycznego-w-poznaniu>
zdjęcie: Marek Bielecki



źródło:
<https://sztuka-architektury.pl/article/12909/rozbudowa-kamienicy-na-nowoczesne-muzeum>
zdjęcie: Rafał Tomczyk

Łódź

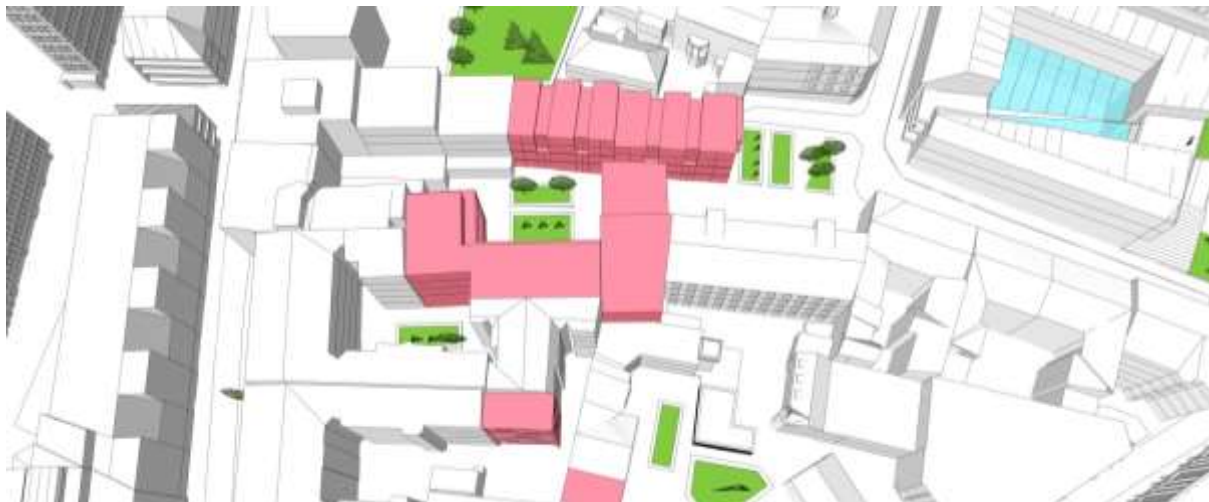
1. Koncepcja – kwartał istniejącej zabudowy – nadbudowa i uzupełnienie

- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Określone budynki chronione planem
- Możliwa nadbudowa i uzupełnienie wewnątrz kwartałów



2. Koncepcja – ciąg zabudowy wzdłuż ulicy Wysokiej

- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Wypełnienie pierzei wzdłuż ulic Wysokiej
- Strefa zieleni – otwarcie przestrzeni przed domem zgromadzenia ss.



3. Dobre przykłady – narożnik Piekary / św. Marcin



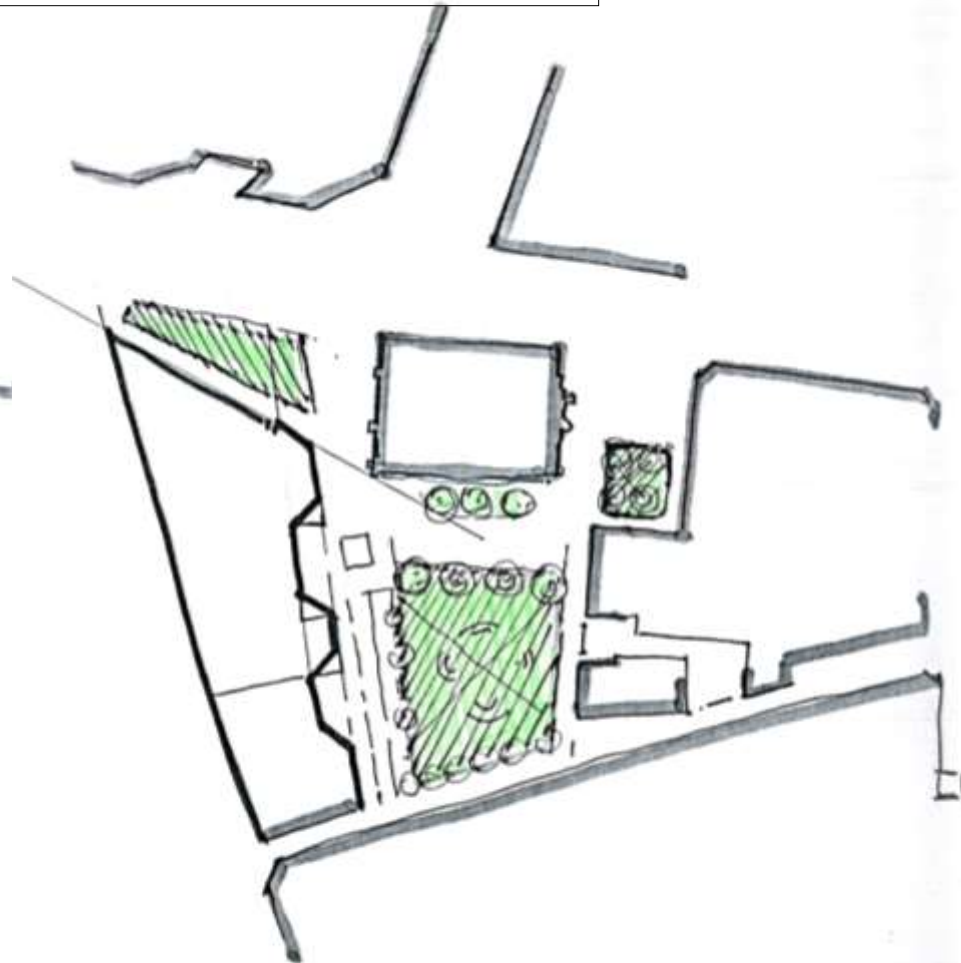
Uzupełnienie zabudowy. Uzupełnienie w pasie ulicy Piekary i zaakcentowanie narożnika



Zagospodarowana przestrzeń przed obiektem sakralnym.

Szkice koncepcyjne

- Uzupełnienie pierzei ulicy Piekary
- Zaakcentowanie narożnika Piekary / Św. Marcin
- Przestrzeń między zabudową a kościołem



3. Koncepcja – narożnik Piekary / św. Marcin

- analiza linii zabudowy od ulicy Święty Marcin

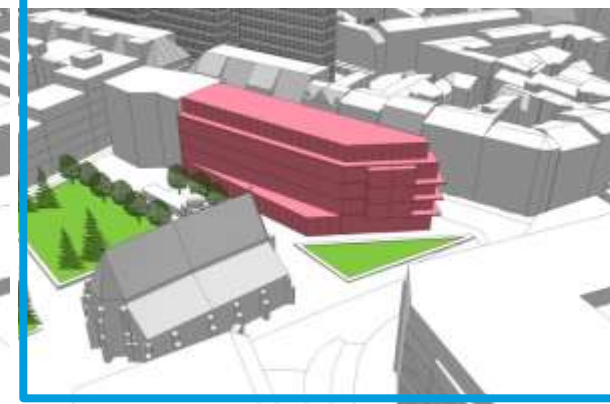
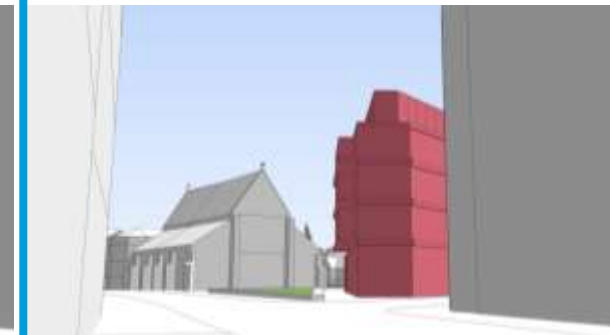
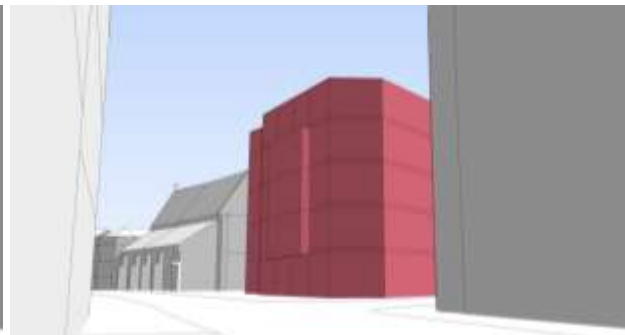
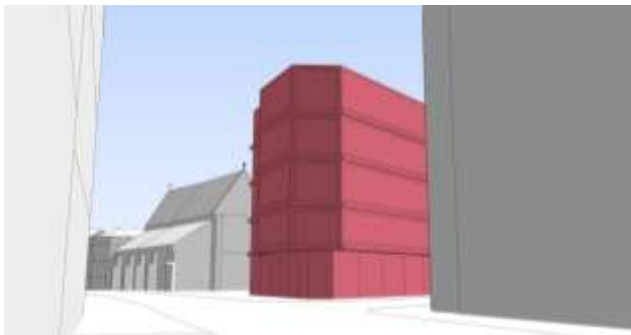
kontynuacja kamienic wzdłuż św. Marcina



wycofanie na wysokości kościoła

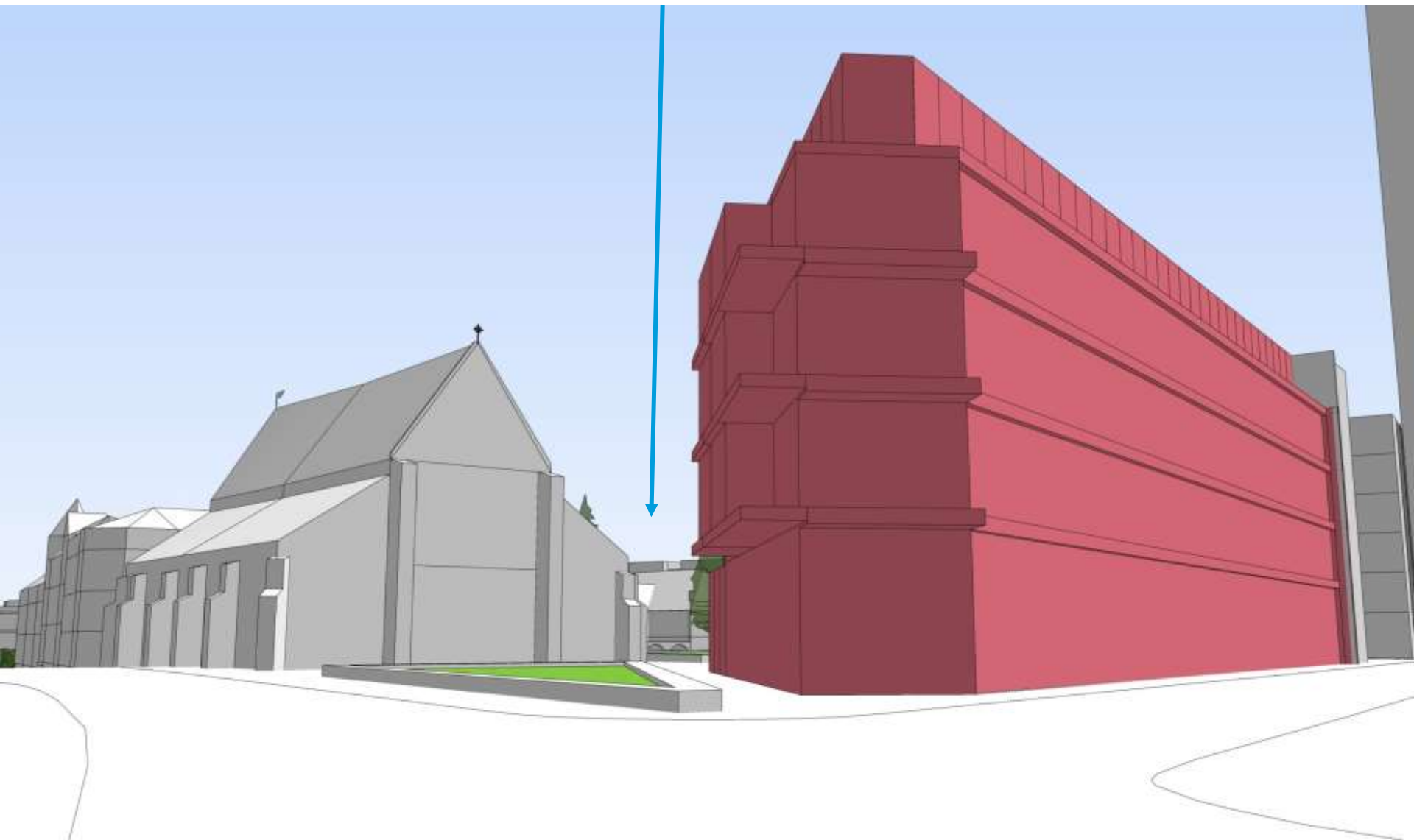


wycofanie i widok na kościół



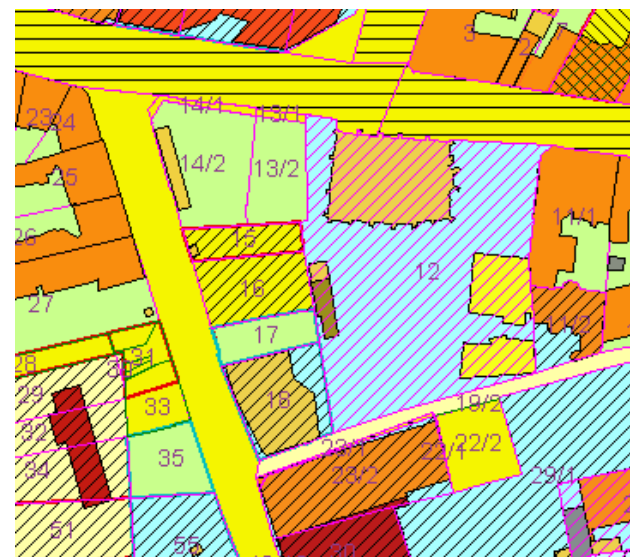
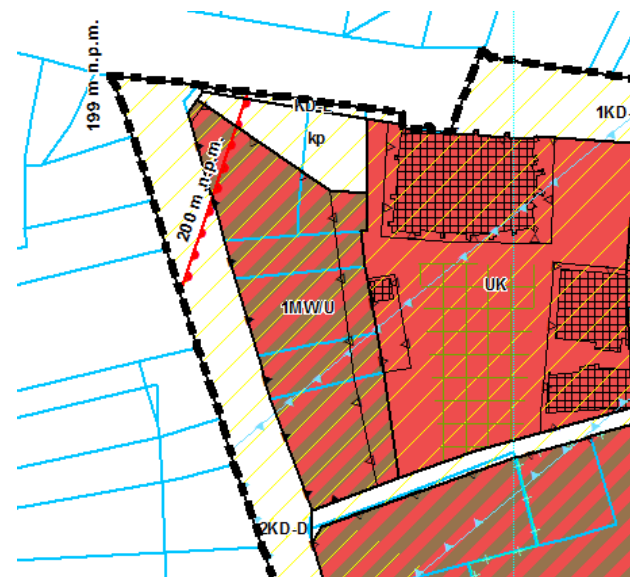
3. Koncepcja – narożnik Piekary / św. Marcin

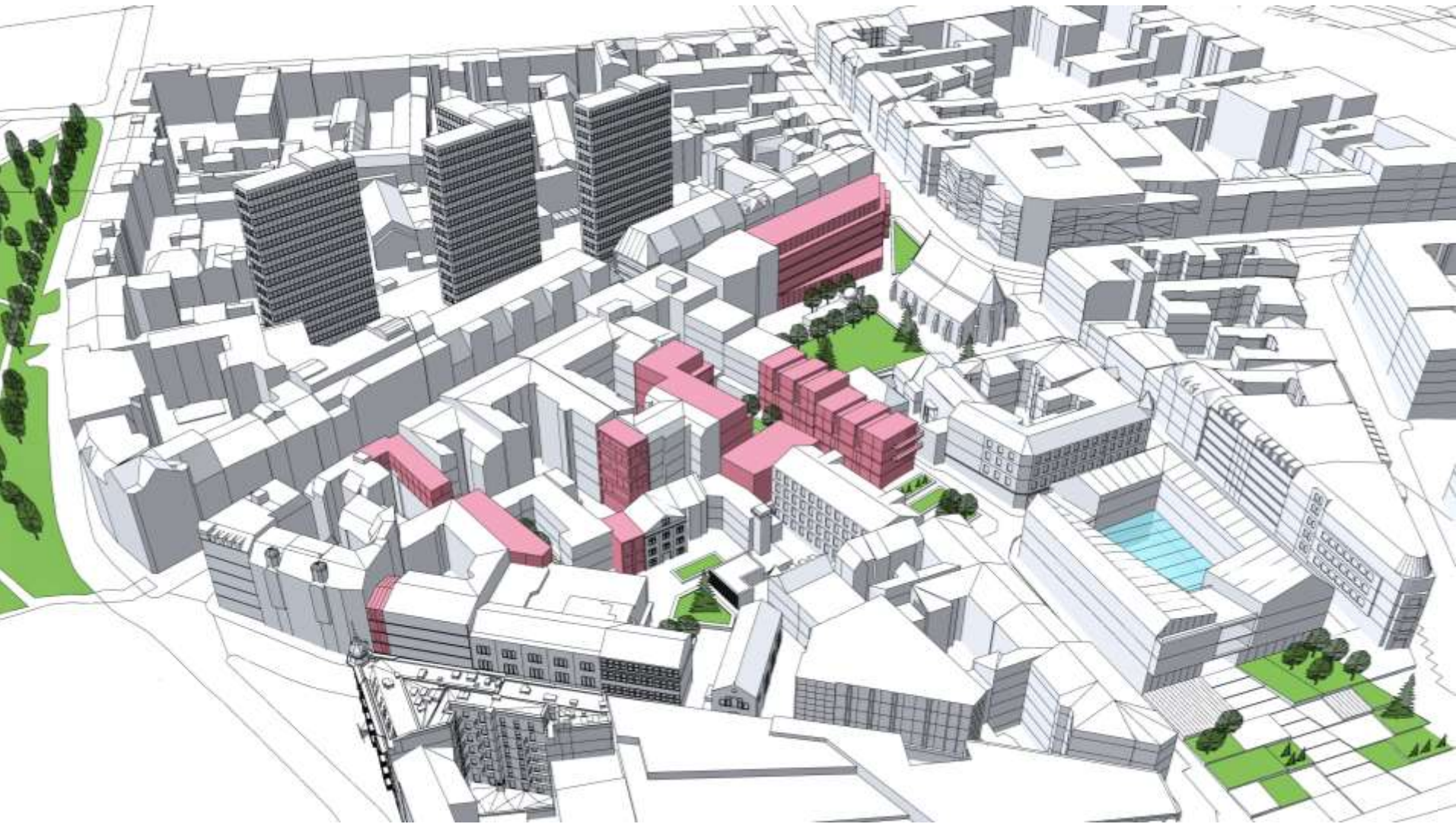
- Propozycja wyznaczenia terenu kp – teren placu

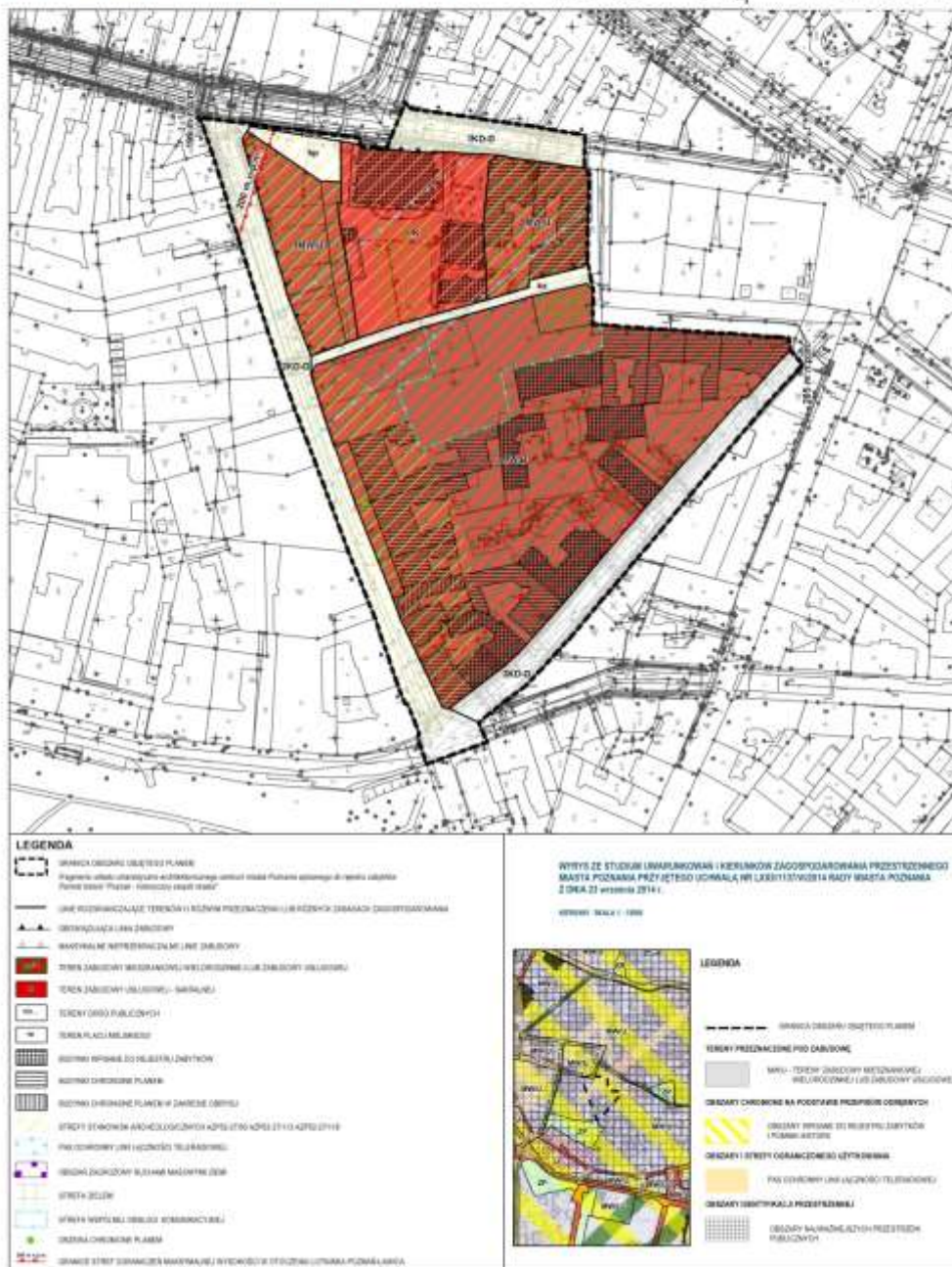


3. Koncepcja – narożnik Piekary / św. Marcin

- Propozycja wyznaczenia terenu kp – teren placu







**Opinie do projektu planu zbierane będą
do 5 stycznia 2021 r.**

Miejska Pracownia Urbanistyczna

ul. Za Bramką 1

61 - 842 Poznań

tel.: 61 639 64 60

fax.: 61 639 64 98

e-mail: mpu@poznan.mpu.pl

www.mpu.pl

Kontakt:

Magdalena Drabent - kierownik zespołu projektowego

mdrabent@poznan.mpu.pl tel. 61 63-96-467

Katarzyna Janicka - koordynator projektu

kjanicka@poznan.mpu.pl tel. 61 63-96-485

Aleksandra Leitgeber -Pieciul - koordynator zespołu transportu i inżynierii

apieciul@poznan.mpu.pl tel. 61 63-96-492

* Dziękujemy

Ocena efektywności przedsięwzięcia metodą dyskontową za pomocą zaktualizowanej wartości netto – NPV

Zaktualizowana wartość netto NPV jest obecną (zdyskontowaną) wartością kosztów i efektów związanych z realizacją ocenianego przedsięwzięcia. Nie jest to suma algebraiczna pozycji z tabeli. Wartość NPV jest wynikiem formuły finansowej uwzględniającej zmienność wartości pieniądza w czasie. Opiera się na prognozowanych przepływach pieniężnych dla okresów przyszłych. Na tej podstawie można określić efektywność (opłacalność) podejmowanych działań rozwojowych (uchwalenie planu miejscowego).

		wartość	prognozowany rozkład kosztów i efektów w czasie (w okresie 10 lat funkcjonowania planu)									
		[zł]	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
koszty												
wykupy	wykup nieruchomości pod drogi publiczne	486 000 zł		486 000 zł								
inwestycje	budowa placu miejskiego	325 500 zł				325 500 zł						
RAZEM			0 zł	486 000 zł	0 zł	325 500 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł
efekty												
nieruchomości	przychód ze sprzedaży gruntów inwestorom	2 322 000 zł			2 322 000 zł							
	podatki od nieruchomości (grunty)	-										
	wzrost podatku od nieruchomości od powierzchni użytkowych nowych budynków	246 000 zł			147 600 zł	147 600 zł	147 600 zł	147 600 zł	147 600 zł	246 000 zł	246 000 zł	246 000 zł
opłaty	renta planistyczna	-										
	opłaty adiacenckie z tytułu podziałów	-										
	opłaty adiacenckie z tytułu wybudowania infrastruktury technicznej	-										
RAZEM			0 zł	0 zł	2 469 600 zł	147 600 zł	147 600 zł	147 600 zł	147 600 zł	246 000 zł	246 000 zł	246 000 zł
OGÓŁEM			0 zł	-486 000 zł	2 469 600 zł	-177 900 zł	147 600 zł	147 600 zł	147 600 zł	246 000 zł	246 000 zł	246 000 zł
stopa dyskontowa			0,08									
NPV			2 062 523 zł									

w zaokrągleniu

2 062 500 zł